

इसे वेबसाईट [www.govtpressmp.nic.in](http://www.govtpressmp.nic.in)  
से भी डाउन लोड किया जा सकता है.



# मध्यप्रदेश राजपत्र

## ( असाधारण )

### प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 115]

भोपाल, शनिवार, दिनांक 1 मार्च 2014—फाल्गुन 10, शक 1935

पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 1 मार्च 2014

सूचना

क्र. एफ-16-11-22-पं-2-2013.—नियमों का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे राज्य सरकार, मध्यप्रदेश पंचायत राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994) की धारा 95 की उपधारा (1), सहपठित धारा 61-क से 61-ड, द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, बनाना प्रस्तावित करती है, उक्त अधिनियम की धारा 95 की उपधारा (3) द्वारा अपेक्षित किऐ गए अनुसार उन समस्त व्यक्तियों की, जिनके कि उससे प्रभावित होने की संभावना है, जानकारी के लिए एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है और एतद्द्वारा यह सूचना दी जाती है कि इस सूचना के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशित होने की तारीख से 30 दिवस का अवसान होने पर उक्त प्रारूप पर विचार किया जाएगा.

किसी भी ऐसी आपत्ति या सुझाव पर जो उक्त प्रारूप के संबंध में किसी व्यक्ति से ऊपर विनिर्दिष्ट कालावधि का अवसान होने के पूर्व प्राप्त हो, राज्य सरकार द्वारा विचार किया जाएगा.

प्रारूप नियम

अध्याय-1

प्रारम्भिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार, प्रारम्भ एवं लागू होना.—

- (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम “मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम 2013” है.
- (2) इनका विस्तार सम्पूर्ण मध्यप्रदेश पर होगा.
- (3) ये मध्यप्रदेश राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे.

(4) ये नियम मध्यप्रदेश के "ग्राम पंचायत" क्षेत्रों को लागू होंगे।

## 2. परिभाषाएं.—

इन नियमों में जब तक कि सन्दर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

- (क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश पंचायत राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994);
- (ख) "कालोनी" से ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जो उक्त क्षेत्र को भू-खण्डों में विभाजित किया जाकर विकसित किया गया हो और उसमें समूह आवास सम्मिलित हैं, किन्तु ऐसा क्षेत्र सम्मिलित नहीं है जो किसी परिवार के सदस्यों के बीच, साधारणतया, आवासीय इकाइयों के संनिर्माण के प्रयोजन के लिए विभाजित किया गया हो ;
- (ग) "कालोनाईजर" से अभिप्रेत है राज्य सरकार द्वारा इस प्रकार अधिसूचित किए गए को अपवर्जित करते हुए कोई ऐसा व्यक्ति, सोसाइटी, संस्था या सत्ता जो विक्रय द्वारा या अन्यथा समस्त या कुछ भू-खण्डों का या भवन या उनके भाग का अन्तरण करने के प्रयोजन के लिए अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अनुसार कोई कालोनी विकसित करने का कार्य हाथ में लेने का आशय रखता है और जो अधिनियम अथवा नियमों के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा कालोनाइजर के रूप में रजिस्ट्रीकृत है;
- (घ) "सक्षम प्राधिकारी" से अभिप्रेत है राज्य सरकार द्वारा इन नियमों के प्रयोजनों के लिए समय समय पर नियुक्त किया गया सक्षम प्राधिकारी;
- (ङ) "बाहरी विकास कार्य" से अभिप्रेत है निम्नलिखित विकास कार्य :—
  - (एक) कालोनी की बाहरी सीमा तथा ग्राम की विद्यमान सड़क के बीच नई सड़क का निर्माण,
  - (दो) कालोनी की बाहरी सीमा को मुख्य सड़क से जोड़ने वाली विद्यमान सड़क का पुनर्निर्माण,

(तीन) कालोनी की सीमा से विद्यमान विद्युत् ऊर्जा केन्द्र तक विद्युत् लाईन डालना।

(चार) विद्यमान भूमिगत मलवहन प्रणाली को, यदि कोई हो, कालोनी की प्रणाली से जोड़ना :

परन्तु उपरोक्त विकास कार्य का निष्पादन, कालोनाईजर द्वारा विहित मानदण्डों के अनुसार किया जाएगा।

(च) प्ररूप से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न प्ररूप;

(छ) "ग्राम पंचायत" से अभिप्रेत है अधिनियम के अधीन सम्यक् रूप से गठित कोई ग्राम पंचायत;

(ज) "ग्राम पंचायत क्षेत्र" से अभिप्रेत है ऐसा क्षेत्र जो निम्नलिखित दूरी के भीतर ग्राम पंचायत में स्थित हो,—

(एक) मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) के अधीन गठित किए गए किसी नगर पालिक निगम की सीमाओं से सोलह किलोमीटर; या

(दो) मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) के अधीन गठित की गई किसी नगरपालिका परिषद् या नगर परिषद् की सीमाओं से आठ किलोमीटर;

(तीन) उपरोक्त (एक) तथा (दो) में विनिर्दिष्ट क्षेत्रों से भिन्न किसी अन्य नगरीय क्षेत्र की सीमाओं से तीन किलोमीटर; या

(चार) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (1956 का संख्यांक 47) के अधीन विनिर्दिष्ट किए गए या घोषित किए गए राष्ट्रीय राजमार्ग या मध्यप्रदेश हाईवे एक्ट, 1936 (क्रमांक 34 सन् 1936) की धारा 2 के अधीन अधिसूचित किए गए लोक मार्ग के पार्श्व से एक किलोमीटर, की दूरी के भीतर ग्राम पंचायत में स्थित है :

परन्तु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23

सन् 1973) की धारा 13 के अधीन अधिसूचित निवेश क्षेत्र के भीतर स्थित कोई क्षेत्र "ग्राम पंचायत क्षेत्र" समझा जाएगा;

(झ) "आंतरिक विकास कार्य" से अभिप्रेत है निम्नलिखित मानकों के अनुसार कालोनी की सीमा के भीतर किए जाने वाले विकास कार्य :-

- (एक) समतलीकरण
  - (दो) प्रस्तावित मार्गों का एवम् अभिन्यास में स्वीकृत भू-खण्डों का सीमांक
  - (तीन) प्रस्तावित सड़को का निर्माण जिसमें विद्यमान सड़कों को चौड़ा किया जाना सम्मिलित है
  - (चार) पुलियों का निर्माण
  - (पांच) प्रस्तावित नालियों का निर्माण
  - (छह) ओव्हर हैड पानी की टंकी का निर्माण
  - (सात) आंतरिक जल प्रदाय प्रणाली का निर्माण
  - (आठ) आंतरिक मल वहन नाली तथा सेप्टिक टैंक का निर्माण (यदि प्रस्तावित हो)
  - (नौ) आंतरिक विद्युत प्रणाली के अंतर्गत सड़क बत्ती/प्रकाश व्यवस्था किया जाना।
  - (दस) केबल बिछाया जाना
  - (ग्यारह) सड़क के किनारों पर वृक्षारोपण :
- परन्तु यह कि कालोनाइजर द्वारा उपरोक्त विकास कार्यों का निष्पादन विहित मानकों के अनुसार किया जाएगा।

(ज) "उप खण्ड अधिकारी(राजस्व)" से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 (क्रमांक 20 सन् 1959) के अधीन नियुक्त किया गया उप खण्ड अधिकारी,

## अध्याय - 2

### रजिस्ट्रीकरण

#### 3. कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण.-

- (1) कोई व्यक्ति, जो किसी जिले के किसी ग्राम पंचायत क्षेत्र में किसी कालोनी का विकास करने का आशय रखता है, रजिस्ट्रीकरण के लिए प्ररूप-1 में, उसमें वर्णित दस्तावेज और संबंधित पंचायत निधि में रजिस्ट्रीकरण शुल्क जमा करने के सबूत के रूप में रसीद की एक प्रति के साथ सक्षम प्राधिकारी को आवेदन करेगा।

- (2) सक्षम प्राधिकारी द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए दिए गए आवेदन का विनिश्चय यथासंभव शीघ्र साठ दिन की कालावधि के भीतर किया जाएगा। आवेदन निरस्त कर दिए जाने की दशा में उसे निरस्त किए जाने के कारणों की सूचना आवेदक को लिखित में दे दी जाएगी।
- (3) उपनियम (1) के अन्तर्गत किए गए आवेदन को निरस्त किये जाने से व्यथित कोई व्यक्ति, उसे निरस्त किये जाने की तारीख से तीस दिन के भीतर संभागीय आयुक्त को अपील कर सकेगा।
- (4) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र इन नियमों से संलग्न प्ररूप-2 में जारी किया जाएगा और सक्षम प्राधिकारी को इन नियमों अथवा अधिनियम में उल्लिखित निबंधनों और शर्तों से अन्यथा स्थानीय परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए अन्य शर्तें वर्णित करने की शक्ति भी होगी।
- (5) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र जब तक कि पूर्व में ही विखण्डित न कर दिया जाए, पांच वर्ष की कालावधि के लिए विधिमान्य रहेगा रजिस्ट्रीकरण की विधिमान्यता के दौरान कालोनाईजर को जिले के किसी ग्राम पंचायत क्षेत्र के भीतर जिसके कि लिए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र जारी किया गया है, अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अनुसार कालोनियों का विकास करने हेतु प्राधिकृत रहेगा।

#### रजिस्ट्रीकरण शुल्क.—

रजिस्ट्रीकरण शुल्क रूपए 50,000/— (रूपए पचास हजार केवल) होगा और नवीनीकरण शुल्क रूपए 10000/— (रूपए दस हजार केवल) होगा, जो कि ग्राम पंचायत के खाते में जमा किया जाएगा और जिसकी रसीद प्राप्त करनी होगी।

#### रजिस्ट्रीकरण हेतु निरर्हताएं.—

- (1) कोई भी व्यक्ति रजिस्ट्रीकरण के लिए पात्र नहीं होगा, यदि वह —

- (एक) (क) भारतीय दण्ड संहिता 1860 (1860 का 45) की धारा 153—क के अधीन ; या
- (ख) सिविल अधिकार संरक्षण अधिनियम, 1955 (1955 का 22) के अधीन; या
- (ग) लोक प्रतिनिधित्व अधिनियम, 1950 (1950 का 43) की धारा 125 के अधीन; या
- (घ) दहेज प्रतिषेध अधिनियम, 1961 (1961 का 28) की धारा 3 एवं 4 के अधीन; या
- (ङ) मध्यप्रदेश स्थानीय प्राधिकरण (चुनावी अपराध) अधिनियम 1964 (क्रमांक 13 सन् 1964) की धारा 10 अथवा 11 के अधीन :
- (दो) दण्डनीय किसी अपराध का सिद्धदोष ठहरा दिया गया हो।
- (क) उपनियम (1) के खण्ड (एक) के अधीन न आने वाले किसी अपराध के लिए सिद्धदोष ठहराया गया हो और 6 माह से अन्यून कालावधि के कारावास से दण्डादिष्ट किया गया हो;
- (ख) मध्यप्रदेश नगरीय क्षेत्रों के भूमिहीन व्यक्ति (पट्टाधृति अधिकारों का प्रदान किया जाना) अधिनियम, 1984 (क्रमांक 15 सन् 1984), के किन्हीं उपबंधों के या जमाखोरी या मुनाफाखोरी के निवारण का या खाद्य या औषधि अपमिश्रण के निवारण का उपबंध करने वाली किसी अन्य विधि के किन्हीं उपबंधों के उल्लंघन के लिए सिद्धदोष ठहराया गया हो और उसके उन्मोचन से 6 वर्ष की कालावधि व्यतीत हो चुकी हो।
- (2) उपरोक्त उप नियम (1) में यथावर्णित कोई व्यक्ति, किसी कालोनाइजर फर्म का भागीदार अथवा किसी सोसाइटी का संचालक या किसी कंपनी का निदेशक नहीं होना चाहिए जिसने रजिस्ट्रीकरण हेतु आवेदन किया है।
- (3) ऐसा कोई व्यक्ति, जिसे किसी सक्षम न्यायालय द्वारा विकृत चित्त का घोषित कर दिया गया है अथवा जिसका रजिस्ट्रीकरण इन नियमों के अन्तर्गत पूर्व में

विखंडित कर दिया गया हो, रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करने का पात्र नहीं होगा।

6. रजिस्टर का रखा जाना सक्षम प्राधिकारी प्ररूप-3 में एक रजिस्टर रखेगा जिसमें इन नियमों के अधीन जारी किए नये रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के संपूर्ण ब्यौरे और साथ ही वे निर्बंधन या शर्तों जिनके अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र मंजूर किया गया है प्रविष्ट किये जावेंगे और उसमें आवेदक का पूर्ण पता लिखा जाएगा रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र प्राप्त करने वाला प्रत्येक व्यक्ति अपने पते में हुए किसी परिवर्तन की स्थिति में उसकी सूचना सक्षम प्राधिकारी को देगा।

7. रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र का रद्दकरण.—

यदि कोई व्यक्ति, नियम 9 के अधीन अनुज्ञा प्राप्त किए बिना कालोनी का विकास कार्य आरंभ करता है अथवा भूखण्डों का विक्रय करता है अथवा मंजूर की गई अनुज्ञा के निर्बंधनों और शर्तों का उल्लंघन करता है अथवा गलत जानकारी देता है अथवा जो नियम 5 के अधीन निरर्थक हो जाता है अथवा जो अधिनियम या इन नियमों के किसी उपबंध का उल्लंघन करता है तो सक्षम प्राधिकारी, ऐसी अन्य विधिक कार्रवाई पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, जैसी कि मामले की परिस्थितियों में समुचित समझी जाए, रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र को लिखित में अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से रद्द कर सकेगा:

परन्तु कोई भी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र तब तक रद्द नहीं किया जाएगा जब तक कि रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के धारक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर नहीं दे दिया जाए।

8. अपील. —

सक्षम प्राधिकारी द्वारा किए गए रद्दकरण के आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति आदेश की तारीख से तीस दिन के भीतर संभागीय आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत कर सकेगा।

### अध्याय – तीन

#### कालोनी के विकास के लिए अनुज्ञा

#### 9. कालोनी के विकास के लिए आवेदन तथा अनुज्ञा शुल्क.—

- (1) जब कोई रजिस्ट्रीकृत कालोनाइजर कोई कालोनी विकसित करना चाहता है और उसका विकास कार्य हाथ में लेता है, तब वह प्रारूप-4 में सक्षम अधिकारी को आवेदन करेगा।
- (2) कालोनी के विकास की अनुज्ञा के लिए शुल्क प्रति हैक्टर रूपए 5000/— (रूपए पांच हजार केवल) की दर से देय होगी।
- (3) कालोनाइजर द्वारा शुल्क को संबंधित ग्राम पंचायत निधि में जमा किया जाएगा और उपनियम (1) के अन्तर्गत प्रस्तुत किए जाने वाले आवेदन के साथ संदाय के सबूत के रूप में रसीद की फोटो प्रति संलग्न की जाएगी।
- (4) सक्षम प्राधिकारी, आवेदक से ऐसे दस्तावेज एवं जानकारी, प्रस्तुत करने के लिए कह सकेगा जो कि वह किसी विशेष मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए आवश्यक समझे।
- (5) सक्षम प्राधिकारी आवेदन निरस्त कर देगा, यदि—
  - (क) अपेक्षित शुल्क जमा नहीं किया गया है; या
  - (ख) आवेदन में उल्लिखित किए गए अपेक्षित दस्तावेज या तो व्यवस्थित नहीं है या संलग्न नहीं है, या
  - (ग) उपनियम (4) के अन्तर्गत अपेक्षित अतिरिक्त दस्तावेज या जानकारी प्रस्तुत नहीं की गई है।



- (6) सक्षम प्राधिकारी, आवेदन प्राप्त की तारीख से नब्बे दिन के भीतर अनुज्ञा प्रदान करेगा या अनुज्ञा के लिए दिए गए आवेदन को निरस्त करेगा :

परन्तु अतिरिक्त दस्तावेज या जानकारी प्राप्त करने की कालावधि को नब्बे दिन की कालावधि की गणना करने में नहीं लिया जाएगा।

- (7) यदि आवेदन निरस्त कर दिया जाता है तो सक्षम प्राधिकारी निरस्त किये जाने के कारणों को लिखित में आवेदक को सूचित करेगा।
- (8) सक्षम प्राधिकारी, नियम 10, 11 और 13 के उपबंधों का अनुपालन सुनिश्चित करने के पश्चात् प्ररूप 5 में कालोनी के विकास की अनुज्ञा प्रदान करेगा। प्राधिकारी ऐसी शर्तें अधिरोपित कर सकेगा जैसी कि वह उपयुक्त समझे। आवेदक ऐसी शर्तों का अनुपालन करेगा।
- (9) यदि आवेदक को उपरोक्त उपनियम (6) में विनिर्दिष्ट की गई कालावधि के भीतर आवेदन के निराकरण के बारे में सक्षम प्राधिकारी से कोई जानकारी प्राप्त नहीं होती है तो वह लिखित में पत्र द्वारा उक्त कालावधि की समाप्ति के संबंध में सक्षम प्राधिकारी को सूचित करेगा। यदि सक्षम प्राधिकारी पत्र प्राप्त की तारीख से 15 दिन के भीतर कोई आदेश जारी नहीं करता है तो कालोनी के विकास की अनुज्ञा प्रदान कर दी गई समझी जाएगी।

10. प्रस्तावित कालोनी का अभिन्यास (ले-आउट).—

(1) जहां विकसित की जाने के लिए प्रस्तावित कोई भूमि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के तहत गठित किसी "निवेश क्षेत्र" में स्थित है वहां नियम 9 के अधीन आवेदन के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार अनुमोदित अभिन्यास की प्रति प्रारूप 6 में संलग्न की जाएगी।

(2) जहां विकसित की जाने के लिए प्रस्तावित कोई भूमि नियम 2(ज) में परिभाषित "ग्राम पंचायत क्षेत्र" में पूर्णतः या भागतः स्थित है, किन्तु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम

निवेश अधिनियम 1973 के तहत गठित किसी निवेश क्षेत्र के बाहर स्थित है, वहां उपखण्ड अधिकारी (राजस्व) से अपेक्षा होगी कि वह कालोनाईजर द्वारा विकसित की जाने वाली कालोनी के लिए मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत व्यपवर्तन के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश के संबंधित जिला कार्यालय से प्रस्तावित अभिन्यास पर अभिमत प्राप्त करें।

(3) भवन अनुज्ञा के लिए प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उपनियम (1) अथवा उपनियम (2) अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित अभिन्यास/व्यपवर्तन हेतु जारी अभिमत एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों अनुसार भवन अनुज्ञा जारी की जाएगी।

11. आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिए भू-खण्डों/निवास एककों का प्रावधान.—

(1) "ग्राम पंचायत क्षेत्र" में विकसित की जाने वाली प्रत्येक आवासीय कालोनी में कालोनाईजर आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए उतनी संख्या में भूखण्ड विकसित करेगा जो उस कालोनी में अन्य आय वर्गों के लिए विकसित किए गए भूखण्डों के 20 प्रतिशत के बराबर हो।

(2) यदि कोई कालोनाईजर, जो उपनियम (1) के अधीन अपनी कालोनी में विकसित भूखण्डों के बजाय निर्मित आवासीय इकाईयां उपलब्ध कराना चाहता है तो वह उस कालोनी में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिए उतनी संख्या में आवासीय इकाईयां निर्मित करेगा जो कि अन्य आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए निर्मित आवासीय इकाईयों के 20 प्रतिशत के बराबर हो।

(3) उस भूमि के संबंध में, जिस पर नगर भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का 33) लागू होता है, कालोनाईजर को आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के व्यक्तियों के लिए विकसित भूखण्ड आरक्षित रखना होंगे:

परन्तु ऐसे आरक्षित विकसित भूखण्डों की संख्या उपनियम (1) में विहित संख्या से कम नहीं होगी।

(4) उपनियम (3) के अधीन आरक्षित भूखण्डों के आवंटन के लिए भूमि का मूल्य, नगर भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का 33) के उपबंधों के आधार पर अवधारित किया जाएगा। ऐसे मूल्य में भूखण्ड के विकास पर उपगत होने वाले व्ययों को आनुपातिक रूप से सम्मिलित किया जाएगा।

(5) जहां कालोनी, समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग) के रूप में विकसित की जा रही हो, वहां ऐसी कालोनी में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिए उतनी संख्या में आवासीय इकाईयां निर्मित की जाएंगी जो उस कालोनी में अन्य आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए निर्मित की गई आवासीय इकाईयों की कुल संख्या के 20 प्रतिशत के बराबर हो।

परन्तु 5 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल वाली कॉलोनी में आर्थिक रूप से कमजोर तथा निम्न आय वर्ग के आवास उसी कॉलोनी में सुरक्षित रखे जायेंगे, यदि कॉलोनी का क्षेत्रफल 5 एकड़ से कम का है तो आर्थिक रूप से कमजोर तथा निम्न आय वर्ग हेतु निर्मित होने वाली आवासीय इकाईयां उस कॉलोनी क्षेत्र (कैम्पस) के एक से दो किलोमीटर के अंदर निर्मित किये जायेंगे।

(6) उपनियम (1), (2) तथा (5) के अधीन आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिए आरक्षित किए जाने वाले भूखण्डों अथवा संनिर्मित आवासों का अनुपात 3:2 का रहेगा।

(7) उपनियम (1), (2) तथा (5) के अधीन आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिए आरक्षित किए गए विकसित भूखण्डों का क्षेत्रफल तथा संनिर्मित आवासीय इकाईयों का निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार होगा:—

(एक) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग—

विकसित भूखण्ड	—	30 से 40 वर्गमीटर
आवासीय इकाईयां	—	25 से 35 वर्गमीटर

(दो) निम्न आय वर्ग—

विकसित भूखण्ड	—	41 से 96 वर्गमीटर
आवासीय इकाईयां	—	36 से 48 वर्गमीटर

(8) उपनियम (9) के उपबंधों के अधीन रहते हुए, किसी कालोनाईजर को निम्नलिखित मामलों में उपनियम (1) से (7) तक के उपबंधों से छूट दी जाएगी:—

(एक) यदि ऐसी कालोनी का, जिसमें भूखण्ड विकसित किए जा रहे हों, क्षेत्रफल 5 एकड़ से कम है।

(दो) यदि कालोनी समूह आवास के रूप में विकसित की जा रही है और ऐसी कालोनी का कुल क्षेत्रफल 2.5 एकड़ से कम है।

(तीन) यदि उस क्षेत्र का, जिस पर कालोनी विकसित की जा रही है, भू-उपयोग मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के उपबंधों के अधीन लागू विकास योजना में इस प्रकार हो जिससे कि आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए विहित आकार के भूखण्ड अनुज्ञेय न हों।

(चार) यदि कालोनी का विकास ऐसी भूमि पर किया गया है जो राज्य सरकार द्वारा कालोनाईजर को पट्टे पर दी गई हो और पट्टे की शर्तों के अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए आवासीय इकाईयां संनिर्मित करने या भू-खण्ड उपलब्ध कराने की अनुमति न हो।

परन्तु कालोनाईजर उपरोक्तानुसार उपनियम (1) से (7) तक के अधीन छूट लेने के बजाए भूखण्ड या आवासीय इकाईयां उपलब्ध कराने का विकल्प ले सकेगा।

(9) ऐसे कालोनाईजर को, जो उपनियम (8) के अधीन छूट प्राप्त करना चाहता है निम्नानुसार आश्रय शुल्क का भुगतान करना होगा :—

(एक) ऐसी कॉलोनी की दशा में, जिसमें कि भू-खण्ड विकसित किये गये हों, आवासीय भू-खण्डों के कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) तथा स्टांप कलक्टर द्वारा अवधारित प्रचलित मार्गदर्शी दर के गुणनफल का पांच प्रतिशत।

- (दो) ऐसी कॉलोनी की दशा में, जो कि समूह आवास के रूप में विकसित की गई हो, कुल निर्मित क्षेत्र तथा कलक्टर स्टांप द्वारा अवधारित, निर्मित क्षेत्र के लिए प्रचलित मार्गदर्शी दर के गुणनफल का पांच प्रतिशत।
- (10) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूहों के लिए आरक्षित भूखण्डों और निवास एककों और उपनियम (9) के अधीन देय आश्रय शुल्क के अतिरिक्त, प्रत्येक कालोनाईजर को निम्नानुसार अतिरिक्त आश्रय शुल्क जमा करना होगा :—
- (एक) भूखण्डों वाली कालोनी की दशा में, आवासीय भूखण्डों का कुल क्षेत्र वर्ग मीटर में और अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात और रुपये 500 का गुणनफल।
- (दो) समूह आवास कालोनी की दशा में, कुल अनुज्ञात निर्मित क्षेत्र वर्गमीटर में और रुपये 500 का गुणनफल।
- (11) (क) उप नियम (9) तथा (10) के अधीन विहित आश्रय शुल्क कालोनाईजर द्वारा जिला पंचायत में जमा किया जाएगा जो इस प्रकार जमा की गई राशि के लिए पृथक खाता संधारित करेगी और उसका उपयोग इन नियमों में विहित उपबंधों के अनुसार किया जाएगा।
- (ख) आश्रय शुल्क की गणना करने के लिए, स्टांप कलक्टर द्वारा अवधारित दर उस तारीख को, जिसको कि कालोनाईजर द्वारा कालोनी के विकास की अनुमति प्रदान किये जाने हेतु ग्राम पंचायत में आवेदन प्रस्तुत किया गया था, प्रचलित दर होगी।
- (ग) निधि के पृथक खाते में जमा राशि आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग तथा खर्च की जा सकेगी। राज्य सरकार, जिले में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के हितग्राहियों के लिए आवासीय परियोजना को तैयार करने तथा उसे मंजूर करने के संबंध में उस जिले के खाते में जमा निधि का उपयोग करने के लिए, दिशा-निर्देश जारी करेगी।

(12) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए आरक्षित भूखण्ड/आवासीय इकाईयों का विक्रय कालोनाईजर द्वारा निम्नलिखित रीति में किया जाएगा:—

(एक) कालोनाईजर आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के ऐसे व्यक्तियों से आवेदन आमंत्रित करेगा, जिनका मध्यप्रदेश में कहीं भी स्वयं के नाम से या अपने परिवार के किसी सदस्य के नाम से कोई आवास या आवासीय भूखण्ड न हो।

(दो) हितबद्ध व्यक्ति, मध्यप्रदेश का वास्तविक निवासी होने के प्रमाण-पत्र के साथ में आवेदन और सक्षम राजस्व प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया वार्षिक आय प्रमाण-पत्र तथा यह कथित करते हुए कि मध्यप्रदेश में या तो उसके स्वयं के नाम या उसके परिवार के किन्हीं सदस्यों के नाम से कोई आवास/भूखण्ड नहीं है। शपथ-पत्र भी प्रस्तुत करेगा।

(तीन) कालोनाईजर इन नियमों के अधीन भूखण्ड/आवासीय इकाई क्रय करने हेतु पात्र व्यक्तियों की एक सूची तैयार करेगा। वह ऐसी सूची, दस्तावेजों की प्रति के साथ सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत करेगा, जो कालोनाईजर को ऐसी सूची प्राप्त होने की पावती देगा।

(चार) सक्षम प्राधिकारी, सूची प्राप्त होने के 60 दिन के भीतर आवेदकों की पात्रता का परीक्षण एवं आवश्यकतानुसार संक्षिप्त जांच करेगा। सक्षम प्राधिकारी लिखित आदेश द्वारा अपात्र व्यक्तियों के नाम सूची में से निकाल देगा और आवेदकों की अतिरिक्त सूची प्रस्तुत करने के निर्देश कालोनाईजर को दे सकेगा। सक्षम प्राधिकारी, कालोनाईजर को आवासीय भूखण्ड /आवासीय इकाईयों को क्रय करने हेतु पात्र पाए गए व्यक्तियों की सूची उपलब्ध कराएगा।

(पांच) यदि 60 दिन के भीतर सक्षम प्राधिकारी, कालोनाईजर द्वारा प्रस्तुत सूची पर आदेश पारित नहीं करता है तो कालोनाईजर उक्त सूची में सम्मिलित व्यक्तियों को

भूखण्ड या आवासीय इकाईयों को विक्रय करने तथा आवश्यक अंतरण विलेख निष्पादित करने के लिए स्वतंत्र होगा।

(13) सक्षम प्राधिकारी कालोनाईजर को बंधक रखे गये भूखण्ड तब तक निर्मुक्त नहीं करेगा जब तक कि उसके द्वारा निम्नलिखित प्रस्तुत नहीं किए जाते:-

(एक) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के व्यक्तियों की सूची, जिन्हें वह भूखण्ड/आवासीय इकाईयां विक्रय करना चाहता है;

(दो) उपरोक्त उल्लिखित 60 दिन का अवसान हो जाने का सबूत तथा यह कथित करते हुए शपथ-पत्र कि यथास्थिति कलक्टर द्वारा उपनियम (12)के अधीन नामों को निकालने का आदेश दिया गया है अथवा नहीं दिया गया है;

(तीन) यह घोषणा कि वह किसी ऐसे व्यक्ति को भूखण्ड/आवासीय इकाईयां विक्रय नहीं करेगा जिसको कलक्टर द्वारा अपात्र पाया गया हो.

(14) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के व्यक्तियों के लिये आरक्षित भूखण्डों/आवासीय इकाईयों का मूल्य निम्नानुसार संगणित किया जाएगा :-

(एक) भूखण्ड की दशा में, भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) तथा ऐसे क्षेत्र में आवासीय भूखण्डों के लिये प्रचलित कलक्टर मार्गदर्शी दर का गुणनफल ।

(दो) पृथक भूखण्डों पर संनिर्माण की दशा में, आवासीय इकाई का मूल्य निम्नानुसार अवधारित किया जाएगा:-

(क) उस भूखण्ड की लागत, जिस पर कि आवासीय इकाई संनिर्मित की गई है, क्षेत्र में आवासीय भूखण्डों के लिये प्रचलित कलेक्टर मार्गदर्शी दर तथा भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) का गुणनफल होगी;

(ख) निर्माण की लागत की गणना निर्मित क्षेत्र के रुपये 7000 प्रति वर्गमीटर की दर से की जाएगी;

(ग) अंतिम प्रति वर्गमीटर मूल्य निकालने के लिये उपरोक्त खण्ड (क) तथा (ख) में संगणित किए गए मूल्य के योग को, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिये संनिर्मित आवासीय इकाईयों के कुल निर्मित क्षेत्र से विभाजित किया जाएगा;

(घ) आवासीय इकाईयों का मूल्य, खण्ड (ग) के अधीन प्रति वर्गमीटर निर्माण लागत का ऐसी आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्र से गुणा करके नियत किया जाएगा।

(तीन) समूह आवास योजना में संनिर्माण की दशा में, आवासीय इकाई का मूल्य निम्नानुसार अवधारित किया जाएगा:—

(क) उस भूखण्ड की लागत, जिस पर कि आवासीय इकाई संनिर्मित की गई है, क्षेत्र में आवासीय भूखण्डों के लिये प्रचलित कलक्टर मार्गदर्शी दर तथा भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) का गुणनफल होगी।

(ख) निर्माण की लागत की गणना रुपये 10,000 प्रति वर्गमीटर की दर से की जाएगी।

(ग) अंतिम प्रति वर्गमीटर मूल्य निकालने के लिये उपरोक्त खण्ड (क) तथा (ख) में संगणित किए गए मूल्य के योग को, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के लिये संनिर्मित आवासीय इकाईयों के कुल निर्मित क्षेत्र से विभाजित किया जाएगा।

(घ) आवासीय इकाईयों का मूल्य, खण्ड (ग) के अधीन प्रति वर्गमीटर निर्माण लागत का ऐसी आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्र से गुणा करके नियत किया जायेगा।



(चार) कालोनाईजर, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के व्यक्तियों को, उपरोक्त खण्ड (एक) (दो) तथा (तीन) के अधीन निर्धारित मूल्य के 90 प्रतिशत से अनधिक की दर पर भूखण्ड/आवासीय इकाईयों का विक्रय करेगा।

(पांच) खण्ड (दो) तथा (तीन) के अधीन रुपये 7,000 एवं रुपये 10,000 की राशि वर्ष 2012-13 के लिये संगणना में ली जाएगी। इस राशि में प्रतिवर्ष 5 प्रतिशत जोड़कर गणना की जाएगी।

12. मार्गदर्शी दरों के निर्धारण में कठिनाईयों का दूर किया जाना.—

यदि उन मार्गदर्शी दरों के आधार पर जो इन नियमों के किन्हीं उपबंधों के अधीन वर्णित हैं, मूल्य निर्धारण में कोई कठिनाईयां उद्भूत होती हैं तो मामला कलक्टर को निर्दिष्ट किया जाएगा और उस पर उसका विनिश्चय अन्तिम होगा। ऐसे क्षेत्रों में जहां आवासीय भूखण्ड अथवा निर्मित आवास गृहों के लिए मार्गदर्शी दरें उपलब्ध नहीं हैं, वहां कलक्टर उस निकटतम क्षेत्र की दरों को, जहां दरें पूर्व से ही निर्धारित हैं, विचार में लेते हुए दरें विहित करेगा।

13. सामान्य शर्तें :

- (1) जहां कि वह भूमि जिस पर कि कालोनी विकसित की जा रही हो, एक से अधिक ग्राम पंचायत क्षेत्र में स्थित है, वहां इन नियमों के अधीन ऐसी रकम तथा बंधकों को उस अनुपात में, जिसमें कि भूमि का क्षेत्र स्थित हो, उस ग्राम पंचायत में रखा जाएगा।
- (2) कालोनी के कुल क्षेत्र के लिए बाह्य विकास व्यय की राशि कालोनी के कुल क्षेत्र के लिए दो सौ रूपए प्रतिवर्ग मीटर की दर से ग्राम पंचायत के पृथक् निधि खाते में कालोनाइजर द्वारा जमा की जाएगी।
- (3) ग्राम पंचायत, उपनियम (2) के अधीन रकम जमा होने की तारीख से एक वर्ष की कालावधि के भीतर बाह्य विकास कार्य पूरा करेगी।
- (4) जहां कोई कालोनी भू-खण्डों वाली कालोनी या समूह आवास अथवा निवास एककों के रूप में विकसित की गई है वहां यथास्थिति कुल विकसित भू-खण्ड

का 25 प्रतिशत और/या ऐसे निवास एककों का 25 प्रतिशत संबंधित ग्राम पंचायत के पास बंधक रखा जाएगा।

- (5) बंधक निष्पादित किए जाने के लिए आवश्यक दस्तावेज कालोनाइजर द्वारा उसके व्यय पर प्रस्तुत किए जाएंगे और उसके ब्यौरे जिला रजिस्ट्रार को प्रस्तुत किए जाएंगे।
- (6) कालोनाइजर कालोनी के विकास कार्य की पूर्णता रिपोर्ट सक्षम प्राधिकारी और संबंधित ग्राम पंचायत को प्रस्तुत करेगा। सक्षम प्राधिकारी, कार्य पूर्णता की रिपोर्ट प्राप्त होने पर ऐसी रिपोर्ट प्राप्ति की तारीख से पन्द्रह दिन के भीतर ग्राम पंचायत के प्राधिकृत किये गये प्रतिनिधि के साथ संयुक्त रूप से कालोनी का निरीक्षण करेगा या करवाएगा। यदि ऐसा निरीक्षण किए जाने पर विकास कार्य का पूरा होना पाया जाता है तो सक्षम प्राधिकारी प्ररूप-7 में "पूर्णता प्रमाण पत्र" जारी करेगा। सक्षम प्राधिकारी नियम 11 के उपनियम (10) में यथाविहित अनुसार भूखण्डों अथवा निवास एककों के अनुसार प्ररूप-8 में आदेश जारी करते हुए बंधक को उन्मोचित करेगा :

परन्तु जब विकास की अनुज्ञा फेस— अनुसार (फेज वाइज़) दी गई है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र फेस अनुसार ही जारी किया जाएगा।

- (7) सक्षम प्राधिकारी, यह अभिकथित करते हुए कि कालोनी का हस्तान्तरण ग्राम पंचायत को संधारण हेतु शीघ्र किया जाए, प्ररूप-9 में आदेश भी जारी करेगा।

#### 14. कालोनी के आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण करने के लिए कालावधि :

- (1) नियम 9 में यथाविहित कालोनी के विकास की अनुज्ञा दिए जाने की तारीख से तीन वर्ष की कालावधि के भीतर कालोनाइजर आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण करायेगा।
- (2) उपरोक्त उप-नियम (1) में विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर यदि कालोनाइजर विकास कार्य पूर्ण नहीं करता है तब वह सक्षम प्राधिकारी, जिसने अनुमति दी है, विकास के कार्य को पूर्ण करने हेतु कालोनाइजर को निदेशित कर सकेगा और नियम

13 के अधीन बंधक रखे गये भूखण्ड/निवास एककों को मोहरबंद प्रस्ताव (आफर) आमन्त्रित कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा विक्रय किया जा सकेगा तथा इस प्रकार प्राप्त रकम कार्य पूर्ण करने हेतु उपयोग की जा सकेगी :  
परन्तु जब तक इस प्रकार प्रभावित कालोनाइजर को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर न दे दिया जाए तब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई कारवाई नहीं की जाएगी।

### अध्याय—चार

#### अवैध कालोनी का प्रबन्धन

#### 15. कालोनी का प्रबन्धन

- (1) यदि कालोनाइजर द्वारा अवैध व्यपवर्तन के क्षेत्र में बनाए गए भूखण्डों का अन्तरण किए जाने या अन्तरण का करार किए जाने या अवैध तरीके से कालोनी बनाए जाने का तथ्य सक्षम प्राधिकारी की जानकारी में आता है और वह ऐसी भूमि के प्रबन्ध को अपने अधिकार में लेना वांछनीय समझता है तो वह एक सूचना जारी करेगा और उसे राज्य में परिचालित कम से कम दो दैनिक समाचार पत्रों में, जिनमें से कम से कम एक हिन्दी भाषा का होना चाहिए, प्रकाशित करेगा और उक्त भूमि में हित रखने वाले सभी व्यक्तियों से, उसमें विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर यह कारण बताने के लिए कहेगा कि उक्त कालोनी का प्रबन्धन क्यों न उसके द्वारा ले लिया जाए ?
- (2) सूचना में विनिर्दिष्ट कालावधि के समाप्त होने पर सक्षम प्राधिकारी सूचना के संबंध में प्राप्त हुई आपत्तियों या सुझावों पर, यदि कोई हों, विचार करेगा और यदि आवश्यक समझे तो ऐसे किसी व्यक्ति से जिसने कोई आपत्ति उठाई हो स्वयं या उसके प्राधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से सभी सुसंगत दस्तावेजों के साथ सुनवाई हेतु उपस्थित होने की अपेक्षा कर सकेगा।
- (3) सक्षम प्राधिकारी सुनवाई की तारीख को पक्षकारों को सुनने और मामले में ऐसी और जांच करने के पश्चात् जो कि वह युक्तियुक्त समझे —

- (क) यदि उसे किसी अवैध व्यपवर्तन या उस पर अवैध रूप से कालोनी बसाने का पता चलता है तो भूमि का प्रबन्ध अपने हाथ में ले सकेगा; और
- (ख) यदि उसका यह समाधान हो जाता है कि भूमि का अवैध व्यपवर्तन नहीं किया गया है या अवैध रूप से कालोनी नहीं बसाई गई है तो वह कार्यवाही बंद कर सकेगा।
- (4) सक्षम प्राधिकारी अपने अधीनस्थ किसी अधिकारी को, जिसे कि वह आवश्यक समझे, भूमि तथा संपत्ति का संरक्षण और परिरक्षण करने के लिए और विधिक कार्यवाहियों के उचित प्रबंधन तथा प्रशासन के लिए शक्तियां प्रत्यायोजित कर सकेगा तथा उसे सरकार को देय कोई रकम वसूल करने/संग्रहीत करने के लिए भी सशक्त कर सकेगा।
- (5) जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि का प्रबन्ध अपने हाथ में ले लिया गया हो तब वह ऐसी भूमि के विकास के लिए और भूखण्डधारियों को, यदि कोई हो, एक योजना तैयार करेगा और इस प्रकार तैयार कराई गई योजना का सर्वसाधारण की जानकारी हेतु ऐसी रीति में प्रकाशन करेगा जैसी कि वह उचित समझे।
- (6) सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि के प्रबन्धन पर उपगत व्यय भूमि के विकास प्रभारों में सम्मिलित किए जाएंगे और वह यथानुपात या किराए अन्य उचित आधार पर उन व्यक्तियों से वसूली योग्य होंगे जिन्हें योजना के अधीन भूखण्ड आबंटित किए गए हों।

#### 16. शिथिलीकरण —

इन नियमों में की किसी बात का यह अर्थ नहीं लगाया जाएगा कि वह राज्य सरकार की किसी ऐसे मामले में जिसे ये नियम लागू होते हों ऐसी रीति में जो उसे न्यायसंगत तथा साम्यापूर्ण प्रतीत होती हो कार्यवाही करने की शक्ति को सीमित या कम करती है:

परन्तु कोई भी मामला ऐसी रीति में नहीं निपटाया जाएगा जो इन नियमों में उपबंधित रीति से कम अनुकूल हो।

17. निर्वचन—

यदि इन नियमों के निर्वचन के संबंध में कोई प्रश्न उद्भूत होता है तो वह सरकार को निर्दिष्ट किया जाएगा जिस पर उसका विनिश्चय अन्तिम होगा.

18. निरसन—

इन नियमों के प्रारम्भ होने की तारीख को तथा से मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1999 निरसित हो जाएंगे :

परन्तु इस प्रकार निरसित किए गए नियमों के अधीन की गई कोई बात या की गई कोई कार्रवाई इन नियमों के तत्स्थानी उपबंधों के अधीन की गई बात या की गई कार्रवाई समझी जाएगी।

प्ररूप—1

(नियम 3(1) देखिए)

रजिस्ट्रीकरण हेतु आवेदन

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी,

.....  
कालोनाइजर के रूप में रजिस्ट्रीकरण हेतु आवेदन

- (1) रजिस्ट्रीकरण हेतु विहित फीस रु ..... ग्राम पंचायत निधि में रसीद क्रमांक ..... दिनांक ..... (सत्यप्रति संलग्न है) द्वारा जमा कर दिए गए हैं।
- (2) अन्य अपेक्षित ब्यौरे निम्नानुसार हैं :—
  1. आवेदक का नाम .....  
पूर्ण वर्तमान पते .....  
तथा स्थायी पते सहित .....
  2. क्या आवेदक एक निजी/सार्वजनिक कंपनी/  
निजी कंपनी/फर्म/संघ या समिति है ? .....
  3. यदि आवेदक —  
(क) व्यक्ति है तो उसकी राष्ट्रीयता: .....  
(ख) निजी, कंपनी या सार्वजनिक कंपनी है  
तो कंपनी के सभी सदस्यों की राष्ट्रीयता  
सहित पंजीयन का स्थान .....

- (ग) फर्म या संघ है तो फर्म या संघ के सभी सदस्यों की राष्ट्रीयता .....
- (घ) संस्था(सोसाइटी) है तो उसके ब्यौरे .....
4. आवेदक की वृत्ति (प्रोफेशन) या कारबार की प्रकृति .....
5. आवेदक की स्वामित्व की अचल संपत्ति के ब्यौरे .....
6. क्या उसने इस आवेदन प्रस्तुत करने की तारीख के पूर्व कोई भूमि विकसित की है ? यदि हां तो उसके ब्यौरे दीजिए .....
7. क्या आवेदक के पास कालोनी स्थापित करने के लिए पर्याप्त वित्तीय साधन है (पर्याप्त विवरण दीजिए) .....
8. क्या आवेदक को किसी अपराध के लिए दोषसिद्ध ठहराया गया है ? यदि हां, तो ब्यौरे दीजिए .....
9. आय कर स्थायी लेखा क्रमांक, (पिछले तीन वित्तीय वर्षों में प्रस्तुत किए गए आय की विवरणी की प्रति संलग्न करें) .....
10. संयुक्त हित की प्रकृति, यदि कोई हो .....
11. यदि आवेदक स्वयं के कार्य का पर्यवेक्षण करने का आशय रखता है तो उसके पिछले अनुभव का उल्लेख किया जाए, यदि वह प्रबन्धक नियुक्त करने के लिए आशय रखता है, तो प्रबन्धक का नाम उसकी अर्हताएं, प्रकृति तथा उसके पूर्व अनुभव का विस्तार का उल्लेख किया जाए और उसका सहमति पत्र संलग्न किया जाए।

मैं/हम एतद्वारा यह घोषणा करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दिए गए विवरण सही हैं और मैं/हम सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित कोई अन्य ब्यौरे प्रस्तुत करने के लिए तैयार हूँ/हैं।

स्थान: .....

दिनांक: .....

भवदीय

नाम .....

(आवेदक के हस्ताक्षर)

प्ररूप-2  
(नियम 3(4)देखिए)  
रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र

दिनांक.....

रजिस्ट्रीकरण क्रमांक .....

प्रमाणित किया जाता है कि व्यक्ति/मेसर्स जिसके ब्यौरे नीचे दिए गए हैं मध्यप्रदेश पंचायत राज एवम् ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994) और मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम, 2013 के उपबंधों के अधीन रजिस्ट्रीकृत कालोनाइजर हैं, अर्थात् :-

श्री/श्रीमती/मेसर्स .....  
पुत्र श्री .....  
निवासी .....  
मोहल्ला .....  
ग्राम/वार्ड .....  
नगर/कस्बा .....  
तहसील .....  
जिला .....

रजिस्ट्रीकरण के निर्बन्धन तथा शर्तें निम्नानुसार होंगी :-

- (1) यह रजिस्ट्रीकरण "ग्राम पंचायत..... के क्षेत्र" तक सीमित है.
- (2) प्रत्येक अतिरिक्त कालोनी के विकास की पूर्व सूचना कालोनाइजर को देनी होगी.
- (3) विकास कार्य प्रारम्भ करने के लिए प्रत्येक कालोनी के लिए अनुज्ञा पृथक से प्राप्त करनी होगी।

टिप्पण: कालोनी का विकास, उसका विकास कार्य, भूखण्डों/भवनों का विक्रय सिर्फ तभी विधिमान्य होगा, यदि कालोनी के विकास करने की अनुज्ञा नियमों में विहित रूप में प्राप्त की गई है।

स्थान : .....

तारीख: .....

हस्ताक्षर तथा मुद्रा

सक्षम प्राधिकारी

प्ररूप-3  
(नियम 6 देखिए)  
रजिस्टर

1. रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र क्रमांक : .....
2. रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र जारी करने का दिनांक  
तथा वर्ष : .....
3. उस व्यक्ति का नाम जिसे रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र  
जारी किया गया : .....
4. पिता का नाम : .....
5. यदि फर्म कंपनी या संगठन या संस्था है तो सभी  
भागीदारों/पदाधिकारियों के नाम : .....
6. वे निर्बन्धन तथा शर्तें जिनके अधीन रजिस्ट्रीकरण  
प्रमाण पत्र मंजूर किया गया : .....
7. रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र रद्द करने का दिनांक और  
रद्द करने के संक्षिप्त कारण : .....
8. नियम के अधीन आवेदन की प्राप्ति का दिनांक : .....
9. नियम-9 के अधीन अनुज्ञा के जारी होने का दिनांक : .....

सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर तथा मुद्रा



प्ररूप-4  
(नियम-9 देखिए)  
कालोनी के विकास के लिए आवेदन

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी,  
जिला .....,  
मध्यप्रदेश

विषय:-कालोनी विकसित करने की अनुज्ञा हेतु आवेदन।

1. आवेदक का पूरा नाम: .....  
(कृपया उल्लेख करें कि व्यक्ति, फर्म, सहकारी  
संस्था या किसी अन्य वर्ग की संस्था है)
2. रजिस्ट्रीकरण क्रमांक तथा दिनांक : .....
3. वर्तमान पता: .....
4. उस भूमि के सर्वे क्रमांक के ब्यौरे जिसका  
विकास करना है: .....
5. अधिकार जिसके अधीन आवेदक ने भूमि धारण की है: .....
6. आवेदक के स्वामित्व की अचल संपत्ति के ब्यौरे: .....
7. क्या उसने यह आवेदन प्रस्तुत करने के पूर्व कोई  
भूमि विकसित की है, यदि हां तो ब्यौरे दीजिए : .....
8. कालोनी के विकास हेतु वित्तीय साधनों के ब्यौरे : .....
9. क्या आवेदक को कभी किसी अपराध के लिए दोषसिद्ध  
ठहराया गया है ? यदि हां तो ब्यौरे दीजिए : .....
10. आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न हैं :-  
(1). कालोनी विकास की अनुज्ञा के लिए विहित फीस रु..... (रूपए  
.....) ग्राम पंचायत निधि में रसीद क्रमांक .....  
तारीख ..... (सत्यप्रति संलग्न है) द्वारा जमा कर दिए गए हैं।

- (2) उस भूमि के संबंध में जिस पर कालोनी के विकास हेतु अनुज्ञा मांगी गई है, अधिकार या स्वत्व के सब रजिस्ट्रार, द्वारा जारी किए गए रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण पत्र व दस्तावेज की सत्य प्रति।
- (3) विकसित की जाने वाली भूमि के व्यपवर्तन प्रमाण पत्र की सत्य प्रति।
- (4) प्रस्तावित विकास मानचित्र।
- (5) बंधक किए जाने वाले भूखण्डों के ब्यौरे।
- (6) कालोनी के विकास कार्य पर अनुमानित व्यय जो किसी अर्हता प्राप्त इंजीनियर से प्रमाणित हो तथा ग्राम पंचायत निधि में 2 प्रतिशत के बराबर रकम की जमा की विनिर्दिष्ट रसीद क्रमांक व दिनांक की सत्य प्रतिलिपि।

मैं/हम, एतद्वारा यह घोषणा करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दिए गए ब्यौरे सही है और मैं/हम सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित अन्य ब्यौरे प्रस्तुत करने के लिए तैयार हूँ/हैं। कृपया मुझे/हमें कालोनी विकास की अनुज्ञा प्रदान करें।

भवदीय,

हस्ताक्षर

आवेदक का नाम .....

प्ररूप-5  
(नियम 9(8) देखिए)  
कालोनी विकसित करने की अनुज्ञा

दिनांक .....

अनुज्ञा क्रमांक .....

मध्यप्रदेश पंचायत राज एवम् ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994) और उसके अधीन बनाए गए मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनियों का विकास) नियम, 2013 के अधीन एतद्वारा .....कालोनी विकसित करने की अनुज्ञा दी जाती है,—

श्री/श्रीमती/मेसर्स .....

पुत्र श्री .....

निवासी .....

मोहल्ला .....

ग्राम/वार्ड .....

नगर/कस्बा .....

तहसील .....

जिला .....

भूमि के ब्यौरे—

खसरा क्रमांक

कुल क्षेत्र ..... ग्राम ..... में निम्नलिखित शर्तों के अधीन रहते हुए अनुज्ञा प्रदान की जाती है:—

1. मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्रमांक 20 सन् 1959) के उपबंधों के अधीन भूमि के व्यपवर्तन के लिए कथित शर्तों का पालन करना होगा।
2. मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) के अधीन विकास हेतु अनुज्ञा के अधीन कथित शर्तों का पालन करना होगा।
3. आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के भूखण्डों/भवनों का विकास/निर्माण पहली प्राथमिकता में करना होगा।

सक्षम प्राधिकारी की मुद्रा तथा हस्ताक्षर

## प्ररूप-6

(नियम 10 (1) देखिए)

रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद् का प्रमाण पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि कालोनाईजर.....द्वारा .....  
 ..... प्रस्तुत किया गया कालोनी ..... का अभिन्यास  
 मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 में विहित विकास मानकों के अनुसार तैयार किया  
 गया है।

स्थान: .....

दिनांक:.....

हस्ताक्षर .....

वास्तुविद् का नाम .....

रजिस्ट्रीकरण क्रमांक .....

(वास्तुविद् परिषद् द्वारा जारी किया गया)

प्ररूप-7

(नियम 13 (6) देखिए)

पूर्णता प्रमाण पत्र

कालोनाईजर ने ..... कालोनी के विकास कार्य की पूर्णता की रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है।

रिपोर्ट प्राप्त होने पर, ग्राम पंचायत के प्राधिकृत प्रतिनिधि के साथ संयुक्त रूप से विकास कार्य का निरीक्षण किया गया।

दिनांक ..... को निरीक्षण करने पर विकास कार्य का पूर्ण होना पाया गया है।

स्थान: .....

दिनांक:.....

हस्ताक्षर .....

सक्षम प्राधिकारी.....

मुद्रा .....

प्ररूप-8

(नियम 13 (6) देखिए)

आदेश

(बंधक भूमि/निवास एकक को निर्मुक्त करने हेतु )

क्रमांक .....

1. यह कि कालोनाइजर द्वारा कालोनी .....(कालोनी के ब्यौरे) का विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है,
2. यह कि कालोनाइजर ने पूर्णता रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है।
3. यह कि विकास कार्य का ग्राम पंचायत के प्राधिकृत प्रतिनिधि के साथ संयुक्त रूप से निरीक्षण किया गया तथा ऐसे निरीक्षण में विकास कार्य का पूर्ण होना पाया गया।

अतएव, निष्पादित बंधक एतद्वारा निर्मुक्त किया जाता है।

स्थान: .....

हस्ताक्षर .....

दिनांक:.....

सक्षम प्राधिकारी.....

प्रतिलिपि:—

मुद्रा .....

1.

2.

3.

हस्ताक्षर .....

सक्षम प्राधिकारी.....

मुद्रा .....

प्ररूप-9  
(नियम 13 (7) देखिए)

क्रमांक

आदेश

(ग्राम पंचायत द्वारा संधारण हेतु)

कालोनाइजर द्वारा कालोनी का विकास कार्य पूर्ण कर दिया गया है तथा उसने पूर्णता की रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है, अतः एतद्वारा संधारण के लिए कालोनी ग्राम पंचायत को तत्काल हस्तान्तरित की जाती है।

स्थान: .....

दिनांक:.....

हस्ताक्षर .....

सक्षम प्राधिकारी.....

मुद्रा .....

No. F 16-11/22/P-2/2013

Bhopal Dated 01/03/2014

**NOTICE**

The following draft of rules which the State Government proposes to make in exercise of the powers conferred by sub section (1) of section 95 read with section 61-A to 61-E of the Madhya Pradesh Panchayat Raj Avam Gram Swaraj Adhiniyam, 1993 (No. 1 of 1994), is hereby published, as required by sub-section (3) of section 95 of the said Act for information of all persons likely to be affected thereby and notice is hereby given that the said draft will be taken into consideration on the expiry of thirty days from the date of its publication in the Madhya Pradesh Gazette.

Any objection or suggestion which may be received from any person with respect to the said draft before the expiry of the said period specified above will be considered by the State Government.

**DRAFT RULES****CHAPTER - I****PRELIMINARY****1. Short title, extent, commencement and application.-**

- (1) These rules may be called the Madhya Pradesh Gram Panchayat (Development of Colonies) Rules, 2013.
- (2) They shall extend to the entire State of Madhya Pradesh.
- (3) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Madhya Pradesh Gazette.
- (4) These rules shall be applicable to the areas of Gram Panchayat of Madhya Pradesh.

**2. Definitions.-**

In these rules, unless the context otherwise requires -

- (a) "Act" means the Madhya Pradesh Panchayat Raj Avam Gram Swaraj Adhiniyam, 1993 (No. 1 of 1994);
- (b) "Colony" means an area which has been developed by dividing the said area into plots and includes group housing but excludes an area which may have been divided amongst the members of a family, ordinarily for the purpose of constructing dwelling units;



- (c) "Colonizer" means a person or any society, institution or entity, excluding those that may be so notified by the State Government, who intends to take up the work of developing a colony in accordance with the provisions of the Act or rules made thereunder for the purpose of transfer by sale or otherwise all or some of the plots or the building or part thereof and is registered as a Colonizer by the Competent Authority under the Act or the rules;
- (d) "Competent Authority" means the Competent Authority appointed by the State Government for the purpose of these rules, from time to time ;
- (e) "external development work" means the development work as given below:-
- (i) Construction of new road between the outer limit of colony and existing road of village.
  - (ii) Re-construction of existing road connecting the outer limit of the colony to the main road.
  - (iii) Laying electric line from the limits of the colony to the existing electrical energy point.
  - (iv) Connecting existing underground sewerage, if any with the system of colony:
- Provided that the execution of the above development work shall be done by the Gram panchayat in compliance of the prescribed standards.
- (f) "Gram Panchayat" means any Gram Panchayat duly constituted under the Act;
- (g) "Gram Panchayat Area" means such area which is situated in the Gram Panchayat within a distance of,-
- (i) sixteen kilometers from the limits of any Municipal Corporation constituted under the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956); or
  - (ii) eight kilometers from the limits of a Municipal Council or Nagar Parishad constituted under the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961); or
  - (iii) three kilometers from the limits of a urban area other than those specified in (i) and (ii) above; or
  - (iv) one kilometer from the side of a National Highway specified in or declared under the National Highway Act, 1956 (No. XLVII of 1956) or public road notified under section 2 of the Madhya Pradesh Highways Act, 1936 (No. XXXIV of 1936):

Provided that any area situated within the planning area notified under section 13 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram

Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) shall be deemed to be a "Gram Panchayat area";

- (h) "Internal development work" means the development work to be done within the limits of the colony under the prescribed standards as given below:-
- (i) Leveling
  - (ii) Demarcation of the proposed roads and plots sanctioned in the layout.
  - (iii) Construction of proposed roads including widening of the existing road.
  - (iv) Construction of culverts.
  - (v) Construction of proposed drains.
  - (vi) Construction of overhead water tank.
  - (vii) Construction of internal water supply system.
  - (viii) Construction of internal sewage line and septic tank (if proposed).
  - (ix) Fixation of electric polls etc. under the internal electricity system.
  - (x) Laying of cables.
  - (xi) Plantation at the road side:

Provided that the execution of the above development work shall be done by the colonizer in compliance of the prescribed standards.

- (i) "Sub Divisional Officer (Revenue)" means the Sub-Divisional Officer appointed under the Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959).

## CHAPTER- II REGISTRATION

- 3. Registration of Colonizer.-** (1) Any person who intends to develop a colony in any Gram Panchayat area shall apply to the Competent Authority for registration in Form-1 accompanied by the documents mentioned therein and a copy of the receipt as a proof of having deposited the registration fee in concerning Panchayat fund.
- (2) The application for registration shall, as far as possible, be decided by the Competent Authority within a period of sixty days. In case the application is rejected, the reasons of such rejection shall be intimated in writing to the applicant.

- (3) Any person aggrieved by the rejection of an application made under sub-rule (1) may file an appeal before the Divisional Commissioner within thirty days from the date of such rejection.
- (4) The registration certificate shall be issued in Form-2 appended to these rules and the Competent Authority shall have power to mention other conditions looking to the local circumstances, apart from the terms and conditions as mentioned in these rules or the Act.
- (5) The registration certificate, unless revoked earlier, shall remain valid for a period of five years. During the validity of the registration, the Colonizer shall be authorized to develop colonies in accordance with the provisions of the Act or rules made thereunder within any Gram Panchayat area of the district for which the registration certificate was issued.
4. **Registration fee.-** The registration fee shall be Rs. 50,000/- (Rupees Fifty Thousand only,) and renewal fee shall be rupees 10,000/- (Rupees Ten Thousand only,) which shall be deposited in the account of Gram Panchayat and the receipt thereof shall have to be obtained.
5. **Disqualification for registration.-**
  - (1) Any person shall not be eligible for registration, if he,-
    - (i) has been convicted of an offence punishable under-
      - (a) section 153A of the Indian Penal Code, 1860 (45 of 1860); or
      - (b) the Protection of Civil Rights Act, 1955 (No. 22 of 1955); or
      - (c) section 125 of the Representation of The People Act, 1950 (No. 43 of 1950); or
      - (d) section 3 and 4 of the Dowry Prohibition Act, 1961 (No. 28 of 1961); or
      - (e) section 10 and 11 of the Madhya Pradesh Local Authorities (Electoral Offences) Act, 1964 (No. 13 of 1964); and
    - (ii) has been convicted for,-
      - (a) an offence not falling under clause (i) of sub-rule(1) and sentenced to imprisonment for a period of not less than six months;
      - (b) contravention of any provisions of Madhya Pradesh Nagariya Kshetron Ke Bhoomihin Vyakti (Pattadhriti Adhikaron Ka Pradan Kiya Jana) Adhiniyam, 1984 (No. 15 of 1984) or any other law providing for the prevention of hoarding or profiteering or of adulteration of food or drugs and a period of six years had elapsed since his release.
  - (2) Any such person as mentioned in sub-rule (1) above shall not be a partner of the firm of a Colonizer or a Director of the Society or of a Company who has applied for registration.

- (3) Any person who has been declared to be of unsound mind by a competent court or whose registration had been earlier revoked under these rules shall not be eligible to apply for registration.
6. **Maintenance of Register.-** The Competent Authority shall maintain a register in Form-3 wherein the full details of the registration certificate, issued under these rules shall be entered together with terms and conditions, subject to which registration certificate has been granted and it shall contain full address of the applicant. Every person who has obtained the registration certificate shall inform the Competent Authority in case of any change in his address.
7. **Cancellation of Registration Certificate.-** If any person starts the development work of the colony or sells the plots without obtaining permission under rule 9 or contravenes the terms and conditions of permission granted or has furnished incorrect information or has incurred or violated any provision of the Act or these rules and for the reasons to be recorded in writing the Competent Authority may cancel the registration certificates without prejudice to such other legal action as is considered appropriate in the circumstances of the case:  
 Provided that no registration certificate shall be cancelled unless a reasonable opportunity of hearing is given to the holder of the registration certificate.
8. **Appeal.-** Any person aggrieved by the order of cancellation by the Competent Authority may prefer an appeal before the Divisional Commissioner within thirty days from the date of the order of such cancellation.

### CHAPTER- III PERMISSION FOR DEVELOPMENT OF COLONY

9. **Application for the development of the colony and license fee.-(1)** When the registered Colonizer wants to develop any colony and take up its development work then he shall submit an application in Form-4 to the Competent Authority.
- (2) The fee for the permission of development of the colony shall be payable at the rate of Rs. 5000/- (Rupees Five Thousand only,) per hectare.
- (3) The fee shall be deposited by the Colonizer in the concerned Gram Panchayat fund and the photo copy of the receipt shall be enclosed as a proof of payment with the application to be submitted under sub-rule (1).
- (4) The Competent Authority may ask the applicant to furnish such documents or information as it may consider it necessary keeping in view the facts of a particular case.

- (5) The Authority shall reject the application if the,-
  - (a) requisite fee is not deposited ; or
  - (b) required documents mentioned in the application are neither in order nor attached; or
  - (c) additional documents or information asked for, under sub-rule (4) are not furnished.
- (6) The Competent Authority shall grant the permission or reject the application for permission within ninety days from the date of receipt of the application:  
 Provided that the period taken to obtain the additional documents or information shall not be counted in calculation of the period of Ninety days.
- (7) If the application is rejected the Competent Authority shall inform the applicant in writing the reasons of rejection to the applicant.
- (8) The Competent Authority shall, after ensuring the compliance with the provisions of rule 10, 11 and 13 grant the permission in Form-5 to develop colony. The authority may impose such conditions as it considers appropriate. The applicant shall comply with such conditions.
- (9) If the applicant does not receive any information from the Competent Authority about the disposal of the application, within a period specified in sub-rule (6) above, then he shall inform the Competent Authority by a letter in writing about the expiry of the said period. In case the Competent Authority does not issue any order within 15 days from the date of receipt of the letter, the permission to develop colony shall be deemed to have been granted.

#### **10. Lay out of proposed colony.-**

- (1) Where proposed colony is to be developed, is situated in any Nivesh Kshetra constituted under Madhya Pradesh Nagar Avam Gram Nivesh Adhiniyam 1973 , the application under rule 9 shall be accompanied by an approved layout in format 6 according to Madhya Pradesh Nagar Avam Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 and Madhya Pradesh Bhoomi Vikas Niyam 2012.
- (2) Where ever land is proposed to be developed is situated wholly or partly in a Gram Panchayat area as defined in rule 2 (j) but such land is situated outside any Nivesh Kshetra Constitution under Madhya Pradesh Nagar Avam Gram Nivesh Adhiniyam 1973, then SDO (Revenue) is required to seek the opinion of concerned Town and Country Planning district office on the proposed layout before the diversion of the said land under section 172 M.P. (Land Revenue Court)

- (3) Building permission shall be granted by the competent authority according to the opinion of the TNCP for approved layout/Diversion under sub rule (1) or sub rule 2 and according to the rules Madhya Pradesh Bhoomi Vikas Niyam 2012.

11- Provision of plots or dwelling units for the economically weaker sections and lower income groups :

- (1) In every residential plotted colony to be developed in Gram Panchayat area, the colonizer shall developed plots for the persons belonging to belonging to the economically weaker sections and lower income groups in such number that would be equivalent to 20 percent of the total number of the plots developed for other income groups.
- (2) If any colonizer wishes to offer constructed dwelling units instead of developed plots under sub-rule (1), than he shall construct the dwelling units for the economically weaker sections and lower income groups in such number that would be equivalent to 20 percent of dwelling units constructed for the persons of other income groups.
- (3) In respect of the land on which urban land ceiling and regulation act 1976 is applicable, the colonizer shall have to reserved develop plots for the persons belonging to economically weaker section provided that the develop plot so reserved shall not be less than the number prescribed in sub rule (1)
- (4) The value of land for the allotment of reserved plots under sub rule (3) shall be determined on the basis of the provisions of Urban Land Ceiling (Control and Regulation) Act 1976. In such value the expenses likely to be incurred on the development of the plot shall be included proportionately
- (5) where the is being develop in form of group housing, then in such colony, colonizer shall built dwelling English for the economically weaker section and lower income groups in such number as good be equal to 20 percent of the total number of dwelling units built for, the persons of other groups in that colony.

Provided that if the area of the colony is more than 5 acres, dwelling units will be reserved for economically weaker sections and lower income groups in the same colony; however if the area of the colony is less

than 5 acres such dwelling units for economically weaker sections and lower income groups may be built either in the same campus or within 1.5 kilometer to 2 kilometers from the main premises.

- (6) The proposition of plots or constructed houses reserved under sub rule (1), (2) and (5) economically weaker section and lower income groups shall be in the ratio of 3:2.
- (7) The area develop plots and built area dwelling units reserved for economically weaker section and lower income groups under sub rule (1) (2) and (5) shall be as under.

Under Sub-rule (1), (2) and (5) the ratio of developed plot to be kept reserved for economically weaker sections and the lower income groups will be in the ratio of 3:2. The area of such plots/houses will be :-

a. For economically weaker sections

Developed Plots-	30 to 40 Square Meter
Dwelling Units -	25 to 35 Square Meter

b. For the lower income groups

Developed Plots-	41 to 96 Square Meter
Dwelling Units -	36 to 48 Square Meter

- (8) Subject to the provision of sub-rule (9), a colonizer shall be exempted from the provisions of sub rule (1) to (7) in the following cases :-
  - (i) If the area of the plotted colony is less than 5 acre.
  - (ii) If the colony is being developed as group housing and the total area of such colony is less than 2.5 acre.
  - (iii) If the land use of the area on which colony is being developed, in the applicable development plan prepared under the provision of the Madhya Pradesh Town and Country Planning Act, 1973 is such that the plots size prescribed for economically weaker section in lower income groups is not permissible.
  - (iv) If the development of the colony is on land which has been leased out to the colonizer by the State Government and the lease conditions do not permit for construction of dwelling units or providing plots for economically weaker section in lower income groups.

Provided that the colonizer may opt for providing plots or dwelling units under sub rule (1) to (7) in lieu of exemptions as above.

(9) Any colonizer who seeks exemption under sub rule (8), shall have to pay shelter fee as under :-

(1) In case of plotted colony, five percent of product of total area of residential plots in square meter and the prevailing guideline rate determined by the collector Stamps.

(2) In the case of group housing colony 5 percent of the product of total built up area and the prevailing guideline rate for built up area determined by the Collector of the Stamps.

(10) In addition to reserving the plots/Dwelling units for economically weaker section and lower income groups and shelter fee paid under sub-rule (9), every colonizer shall have to deposit shelter fee as under :

(i) In case of plotted colony, the product of the total area of residential plots in, square meter and the permissible floor area ratio and rupees 500.

(ii) In case of group housing colony, the product of the total permissible built area in square meter and rupees 500.

(11) (a) The shelter fee prescribed under sub rule (9) and (10) shall be deposited by the colonizer in the District Panchayat. Every district Panchayat shall maintain separate account for the amount so deposited and the same shall be used in accordance in the provisions prescribed in these rules.

(b) For calculation shelter fee, the guideline rate determined Collector of Stamps shall be the rate prevailing on the date on which a colonizer submitted application in Gram Panchayat for grant of permission for development of colony.

(c) The fee so deposited in the separate account shall be used for the residential purposes. For this the State Government shall prepare and issue guidelines for housing scheme for the use of such deposited money for weaker section.

(12) The plots/dwelling units reserved for economically weaker section and Lower Income Groups shall be sold by colonizer in the following manner :-

(i) Colonizer shall invite applications from persons belonging to economically weaker section and lower income groups, who do not own any house or residential plot anywhere in Madhya Pradesh either in his name or in the name of his family members.



- (ii) Persons interested shall submit application along with the certificate of domicile in Madhya Pradesh and certificate of annual income issued by the competent revenue authority and also an affidavit stating that he does not own any house/plot either in his name or in the name of his family members in Madhya Pradesh.
  - (iii) Colonizer shall prepare a list of persons eligible for buying plot/dwelling unit under the rules. He shall submit this list along with the copy of documents to the district collector who shall give acknowledgement of receipt of such list to the colonizer.
  - (iv) Collector shall scrutinize the list within 60 days of receipt of the same and hold such summary enquiry as may be necessary to assess the eligibility of applicants. The Collector by written order shall delete the names of ineligible persons from the list and may direct the colonizer to provide additional list of applicants. The Collector will provide list of persons found eligible for buying residential plots/dwelling units to the colonizer.
  - (v) In case the collector does not pass order in the list submitted by the colonizer within 60 days, the colonizer shall be free to sell plots or dwelling units to persons included in the list and execute necessary deed of transfer.
- (13) Competent Authority of the Zila Panchayat shall not release the mortgaged plots to the colonizers unless he has produced :
- (i) The list of persons of the economically weaker section and lower income groups to whom he intends to sell the plots/dwelling units.
  - (ii) Proof of expiry of 60 days mentioned above and an affidavit stating that the Collector has or has not, as the case may be, ordered deletion of names under sub rule (12);
  - (iii) A declaration that he will not sell the plots/dwelling units to any person who may have been found ineligible by the Collector;
- (14) Cost of the plots/dwelling units reserved for the persons belonging to economically weaker section and lower income groups shall be calculated as under :-
- (i) In case the plot, the product of total area of plots in square meter in prevailing collector guidelines rate for residential plot in such area.
  - (ii) The cost of dwelling units in case of constructions on separate plots shall be determined as follows.

- (a) The cost of plot on which dwelling unit is built will be taken as product of prevailing collector guidelines rate for residential plot in the area and total area of the plot in square meter.
  - (b) The cost of construction will be calculated at the rate of rupees 7000 per square meter for the built up area.
  - (c) To arrive at the final per square meter cost, the sum of cost as calculated in clauses (a) and (b) above shall be divided by the total built up area of the constructed dwelling units for economically weaker section and lower income groups.
  - (d) The cost of dwelling units shall be fixed by multiplying the per square meter construction cost under clause (c) with the built up area of such dwelling units.
- (iii) The cost of dwelling units in case of construction in group housing scheme shall be determined as follows :-
- (a) The cost of plot on which dwelling units are built will be taken as the product of prevailing Collector guideline rate for residential plots in the area and the total area of such plot in square meter.
  - (b) The cost of construction will be calculated at rate of Rs. 10,000 per square meter.
  - (c) to arrive at the final per square meter cost, the sum of cost as calculated in clauses (a) and (b) shall be divided by the total built up area of constructed dwelling units for economically weaker sections and lower income groups;
  - (d) the cost of dwelling units shall be fixed by multiplying the per square meter construction cost under clause (c) with the built up area of such dwelling unit.
- (iv) The colonizer shall sell plots/dwelling units to the persons belonging to economically weaker sections and lower income groups at a rate not exceeding 90 percent of the cost as determined under clause (i), (ii) and (iii) above.
  - (v) The amount of Rs. 7,000 and Rs. 10,000 under clause (ii) and (iii) shall be taken for calculations for the year 2012-13 Calculations will be made by adding 5 percent on this amount every year.

**12. Removal of difficulties in determining guideline rates.-** In case there is any difficulty arises in determining the cost on the basis of guideline rate which has been mentioned in any provision under these rules, the matter shall be referred to the Collector and his decision thereon shall be final. In areas where guideline rates of residential plots or built up residential house are not available, the Collector shall prescribe the rates taking into consideration the rate of the nearest area where the rates have already been fixed.

**13. General conditions.-**

- (1) Where the land on which colony is being developed is situated in more than one Gram Panchayat area, then the amount and the mortgages shall be kept with the Gram Panchayats under these rules in such proportion as the area of land situated in such Gram Panchayat.
- (2) External development cost at the rate of Rs. 200/- per square meter for the total area of the colony shall be deposited by the Colonizer in the separate fund account of Gram Panchayat for the total area of the colony.
- (3) The Gram Panchayat shall complete the external development works within a period of one year from the date of deposit of the amount under sub-rule (2).
- (4) Where the colony has been developed as a plotted colony or group housing or with dwelling units then the 25 percent of the total developed plot and/or 25 percent of such dwelling units, as the case may be, shall be mortgaged with the concerning Gram Panchayat.
- (5) The document necessary for executing the mortgage shall be furnished by the Colonizer at his cost and the details shall be furnished to the District Registrar.
- (6) The Colonizer shall submit the report of completion of the development work, of the colony to the Competent Authority and the concerned Gram Panchayat. On receipt of the report of completion of the work the Competent Authority shall within fifteen days of receipt of such report inspect or cause to be inspected the colony jointly with the authorised representative of Gram Panchayat. If the development works are found completed on such inspection, the Competent Authority shall issue a completion certificate in Form-7. The Competent Authority shall release the mortgaged property in respect of the plots or the dwelling units by issuing an order in Form-8 as prescribed in sub-rule (10) of rule 11 :  
 Provided that when the permission of development has been granted face-wise then the Completion Certificate shall be issued face-wise by the Competent Authority.
- (7) The Competent Authority shall also issue an order in Form-9 stating that the colony be transferred immediately to the Gram Panchayat for maintenance.

**14. Period for completion of the internal development works of the colony.**

- (1) The Colonizer shall complete the internal development within a period of three years from the date of grant of the permission of development of the colony as prescribed in rule 9.
- (2) If the Colonizer does not complete the work of development within a period specified in sub-rule (1) above the Competent Authority who granted permission shall direct the Colonizer to complete the work of development of plots or dwelling units mortgaged under rule 13 may be sold by the Competent Authority by inviting sealed offers/auctions and the amount so obtained may be utilized for completing the works:

Provided that no action shall be taken by the Competent Authority, unless the Colonizer so affected has been given a reasonable opportunity of hearing.

#### **CHAPTER-IV MANAGEMENT OF ILLEGAL COLONY**

- 15. Management of the colony.-** (1) If the fact of transfer or agreement to transfer of plots made by the Colonizer in an area of illegal diversion or illegal colonization comes to the notice of the Competent Authority and he considers it desirable to take over the management of such land, he shall issue a notice and publish it in atleast two daily news papers circulated in the State, of which one must be in Hindi language and call upon all the persons interested in the said land to show cause within such period as may be specified therein, why the management of the said colony shall not be taken over by him ?
- (2) On the expiry of the period specified in the notice, the Competent Authority shall consider the objections or suggestions, if any, received with reference to the notice and if he considers necessary, require any such person who has raised any objection to present himself or through authorized representative with all the relevant documents for hearing.
  - (3) The Competent Authority after hearing the parties on the date hearing may make any further inquiry in the matter, which he thinks proper, may,-
    - (a) takeover the management of the land, if he finds any illegal diversion or illegal colonization thereon; and
    - (b) drop proceedings if he is satisfied that the land is not subjected to illegal diversion or illegal colonization.
  - (4) The Competent Authority may delegate such powers upon an subordinate officer as he may think necessary for proper management and to administer the legal proceeding for institution of protection and preservation of the land or property and also empower him to recover/collect any amount payable to the Government.

- (5) Where the management of land is taken over by the Competent Authority, he shall prepare a scheme for the development of such land to the plot holder, if any, and the scheme so prepared shall be published for the information in public interest in such a manner, he may deem fit.
- (6) The expenses incurred by the Competent Authority on the management of the land shall be included in the development charges of the land and shall be recoverable on pro-rata or on any fair basis from a person to whom the plots have been allotted under the scheme.
16. **Relaxation** - Nothing in these rules shall be construed to limit or abridge the power of the State Government to deal with any case to which these rules apply in such a manner, as may appear to it, to be just and equitable:  
Provided that the case shall not be dealt within any manner less favourable than that provided in these rules.
17. **Interpretation** - If any question arises as to the interpretation of these rules, the same shall be referred to the Government whose decision thereon shall be final.
18. **Repeal** - On and from the date of commencement of these rules, the Madhya Pradesh Gram Panchayat (Registration of Colonizer terms and conditions) Rules, 1999 shall stand repealed:  
Provided that anything done or any action taken under the rules so repealed, shall, be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of these rules.

**FORM-1**

[see rule 3(1)]

**APPLICATION FOR REGISTRATION**

To,

The Competent Authority,  
.....

Sub: Application for registration as a Colonizer, regarding.

(1) Prescribed fee for registration Rs..... has been deposited in the Gram Panchayat Fund vide receipt No..... dated..... (True copy is enclosed).

(2) Other required details are as follows:-

1. Name of the applicant with complete present address and permanent address .....
2. Whether applicant is an Individual/Public Company/Private Company/Firm/Union or Society.....

3. If the applicant is a,-
  - (a) person, his nationality:
  - (b) Private, Company, or a Public Company the place of registration together with the nationality of all members of company.....
  - (c) Firm or Union, the nationality of all members of Firm or Union:  
.....
  - (d) society, the details thereof : .....
4. The profession or nature of business of the applicant :  
.....
5. Details of immovable property owned by the applicant:  
.....
6. Whether he has developed any land before the date of this application? If yes, give details thereof :  
.....
7. Whether applicant has sufficient financial resources for the establishment of colony (give sufficient particulars) :  
.....
8. Whether applicant has been convicted for any offence? if yes, given details : .....
9. Income tax Permanent Account Number, enclose copy of return of the income submitted for the last three financial years :  
.....
10. Nature of joint interest, if any : .....
11. If the applicant himself intends to supervise the work, his previous experience be mentioned. If he intends to appoint a manager, the name of the manager, his qualifications, nature and extent of his previous experience shall be mentioned and his consent letter shall be attached : .....

I/We, hereby declare(s) that the particulars furnished above are correct and I/We/am/are ready to furnish any other details as may be required by the Competent Authority.

Place: .....  
date: .....

Yours faithfully,

Name .....  
Signature of the applicant.

**FORM-2**  
[see rule 3(4)]  
**REGISTRATION CERTIFICATE**

Date .....

Registration No. ....

This is to certified that the person/messers of whom details givnbelow is registered Colonizer under the provisions of the Madhya Pradesh Panchayat Raj Avam Gram Swaraj Adhiniyam, 1993 (No.1 of 1994) and the Madhya Pradesh Gram Panchayat (Development of Colonies) Rules, 2013, namely:-

Shri /Shrimati/Messers.....  
Son of .....  
Resident.....  
Mohalla.....  
Village /Ward.....  
Town.....  
Tehsil.....  
District.....

Terms and conditions of the reregistration shall be as follows:-

- (1) This reistration is limited to the area of Gram Panchayat.....
- (2) The Colonizer has to give prior information of development of every additional colony.
- (3) Separate permission has to be obtained for each colony to start development work.

**Note:** Development of colony, its development work, sell of plots/houses shall only be valid, if the permission to develop the colony is obtained as prescribed in the rules.

Place: .....

Date: .....

**Seal**  
**Competent Authority**

**FORM-3**

[see rule 6]

**REGISTER**

1. Registration Certificate Number :  
.....
2. Date and year of issue of Registration :  
.....  
Certificate
3. Name of the person to whom registration :  
.....  
Certificate is issued
4. Father's name :  
.....
5. Name of all the partners or office bearers :  
.....  
if the firm is a Company or an  
organisation or a society
6. Terms and conditions under which the :  
.....  
Registration certificate is granted
7. Date of cancellation of Registration :  
.....  
Certificate and the reasons for  
cancellation in brief
8. Date of receipt of application under :  
.....  
rule
9. Date of issue of permission under :  
.....  
rule-9

**Signature and Seal of the  
Competent Authority**



**FORM-4**  
(see rule 9)

**APPLICATION FOR DEVELOPMENT OF COLONY**

To,

The Competent Authority,  
District .....,  
Madhya Pradesh

Sub: Application for permission to develop a colony, regarding.

1. Full name of applicant (specify whether :  
.....  
a person, firm, co-operative society or  
society of any other category)
2. Registration number and date :  
.....
3. Present address :  
.....
4. Details of survey number of the land :  
.....  
to be developed
5. Under which right the applicant holds :  
.....  
the land
6. Details of immovable property owned by :  
.....  
the applicant
7. Whether he has developed any land prior :  
.....

to submission of this application if so,  
state the details

8. Details of financial resources for :  
.....  
development of colony

9. Whether the applicant has been convicted :  
.....  
of any offence, if so, state the details

10. Following documents are enclosed with be the application :-

- (1) For the permission of development of colony, prescribed fee of Rs. .... (Rupees.....) has been deposited in the Gram Panchayat fund vide Receipt No..... dated ..... (true copy is enclosed).
- (2) True copy of the certificate and documents of registration issued by the Sub-Registrar regarding title or ownership of the land on which permission to develop the colony is sought for.
- (3) True copy of diversion certificate of the land which has to be developed.
- (4) Proposed development plan.
- (5) Details of plots to be mortgaged.
- (6) Statement of approximate expenditure for development work of the colony which have been certified by any qualified Engineer and true copy of the receipt specifying number and date of deposit of the amount equal to 2 percent in the Gram Panchayat fund .....

I/We, do hereby, declare(s) that the details given above by me/us are true and I/We, am/are ready to furnish any more details required by the Competent Authority. Kindly permit me/us to develop the colony.

Yours faithfully,  
Signature .....  
Name of the Applicant.....

**FORM-5**

[see rule 9(8)]

**PERMISSION FOR DEVELOPMENT OF COLONY**

Date .....

Permission

Number

Permission is hereby granted for permission of .....colony under the Madhya Pradesh Panchayat Raj Avam Gram Sawaraj Adhiniyam, 1993 (No. 1 of 1994) and the Madhya Pradesh Gram Panchayat (Development of Colonies) Rules, 2013 made there under,-

Shri /Shrimati/Messers .....  
 Son of .....  
 Resident of .....  
 Mohalla .....  
 Village /Ward .....  
 Town .....  
 Tehsil .....  
 District .....

**Details of land -**

Khasra Number .....  
 Total Area .....  
 Village .....

The permission is granted subject to the conditions given below:-

1. Conditions stated for land diversion under the provisions of Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959) have to be obeyed.
2. Conditions stated under the permission for development under the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) have to be obeyed.
3. In development/construction of plots/houses for economically weaker sections and lower income groups shall be given first priority.

**Seal and Signature of  
Competent Authority**

**FORM-6**  
[see rule 10 (1)]

**CERTIFICATE OF A REGISTERED ARCHITECT**

This is to certify that the layout of .....colony submitted by  
.....Colonizer has been prepared in accordance with the  
development norms prescribed in the Madhya Pradesh Bhumui Vikas Niyam,  
2012.

Place:.....

Date:.....

Signature.....

Name

of

Architech.....

Registration

Number.....

(Issued by the Council of  
Architects)

**FORM-7**

[see rule 13(7)]

**COMPLETION CERTIFICATE**

The Coloniser has submitted the report of completion of development work of the ..... Colony.

On receipt of the report, the development work has been inspected jointly with the authorised representative of the Gram Panchayat.

The development work is found complete on the inspection done on .....

Place: .....

Date: .....

Signature

.....

Competent Authority

Seal.....

.....

**FORM-8**  
[see rule 13 (7)]

**ORDER**  
**(For release of mortgaged land/dwelling unit)**

No.....

1. That, the development work of the ..... Colony  
(Details of ..... the Colony) has been completed by the Colonizer,

2. That, the Colonizer has submitted the completion report.

3. That, the development work has been inspected jointly with the  
authorised representative of the Gram Panchayat and the development  
work has been found to be completed on such inspection.

Therefore, the mortgage executed is hereby released.

Place: .....

Date : .....

Signature .....

Competent Authority

Seal.....

Copy to :-

1.

2.

3.

Signature .....

Competent Authority

Seal.....

**FORM-9**  
[See Rule 13 (8)]

No.-----

**ORDER**

(For maintenance by Gram Panchayat)

-----

The development work of the colony has been completed by the Colonizer and he has submitted the completion report, therefore, the colony is hereby transferred to the Gram Panchayat ..... immediately for maintenance.

Place: .....

Date .....

Signature .....

Competent Authority

Seal .....

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
ब्रजेश कुमार, अपर सचिव.